

# Aktuelle Probleme des Genossenschaftsrechts

Referent: Herr Rechtsanwalt Manfred Alter

Wohnungsgenossenschaften betreffend gab es in jüngster Zeit einige interessante Entwicklungen und gerichtliche Entscheidungen, die nachfolgend eingegangen wird.

## 1. Genossenschaftliche Treuepflicht

Die Mitgliedschaft zu einer Genossenschaft begründet eine gegenseitige Treuepflicht zwischen Genossenschaft und Mitglied. Diese ist Ausdruck einer allgemeinen Loyalitätspflicht im Sinne des Paragraphen 242 BGB. Grundsätzlich ist daraus für die Vorstände, aber auch für jedes Mitglied die Verpflichtung abzuleiten, dass beiderseits alles zu unterlassen ist, was der Genossenschaft schadet. Hinsichtlich der rechtlichen Bedeutung des Nutzungsverhältnisses über Wohnraum gilt nach wie vor, was das OLG Karlsruhe im Jahr 1985 mit Rechtsentscheid festgestellt hat (ZMR 1985, 122 ff). Danach finden auf den Nutzungsvertrag die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften Anwendung, wenn diese nicht zulässigerweise durch eine Vereinbarung geändert werden.

Auf dieser Basis hat das Landgericht Dresden mit Urteil vom 14.10.1997 (ZMR 1998, 292) entschieden, dass bei berechtigter Mietminderung im Sinne des Paragraphen 537 BGB sich die Genossenschaft nicht auf eine Verletzung der Treuepflicht durch das Mitglied berufen kann. Im gleichen Verfahren wurde auch festgestellt, dass die Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung der Genossenschaft nach § 3 MHG die gleichen sind, wie bei jedem anderen Vermieter. Die Mieterhöhungserklärung war durch das Gericht als formell falsch und damit rechtsunwirksam festgestellt worden. Der Nutzer der Wohnung hatte die höhere Miete unter Vorbehalt gezahlt und forderte nunmehr die Erhöhungsbeträge zurück. Auch dies hielt das Gericht nicht für treuwidrig. Vielmehr sei es Sache der Genossenschaft gewesen, die Mieterhöhungserklärung sachlich richtig zu erstellen und sie – nachdem die Unwirksamkeit eingewandt war – ggfs. nochmals vorzunehmen.

Zu Ungunsten eines Genossenschaftsmitgliedes hat das Amtsgericht Merseburg im Verfahren 8 C 34/00 entschieden. Der Kläger war Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft und hatte Anteile in Höhe von 2.100,00 DM satzungsgemäß eingezahlt. Ab September 1995 bestand ein Nutzungsvertrag über eine Genossenschaftswohnung. 1998 wurde dieses Haus im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes an ein Kommunales Wohnungsunternehmen veräußert, das Mietverhältnis bestand mit diesem fort.

Daraufhin kündigte der Kläger sein Mitgliedschaftsverhältnis außerordentlich unter Hinweis auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage für seine Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Er beabsichtigte damit, die sofortige Rückzahlung seiner Anteile zu erreichen.

Die Genossenschaft wertete die Kündigung als ordentliche, mit der Folge, dass die Mitgliedschaft zum Ende des nachfolgenden Kalenderjahres endete und danach erst die Auseinandersetzung des Geschäftsguthabens entsprechend der Regelungen der Genossenschaftssatzung fällig wurde.

Das Amtsgericht folgte dieser Argumentation und hielt es auch nicht für treuwidrig, dass die Genossenschaft auf Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist bestand.

Ebenfalls in diesen Themenkreis fällt die Frage der Fortsetzung eines Nutzungsverhältnisses, wenn der Nutzer der Genossenschaftswohnung die Mitgliedschaft – aus welchem Grunde auch immer – verliert.

Das Mietrecht sieht für einen solchen Fall einen besonderen Kündigungstatbestand nicht vor. Eine Kündigung wäre hier bestenfalls auf § 564 b Abs. 1 zu stützen. Hierbei handelt es sich um einen Auffangtatbestand, der voraussetzt, dass ein „berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses“ bei der Genossenschaft gegeben ist.

Die Rechtsprechung in Einzelfällen zu dieser Problematik ist vielschichtig. Jedenfalls stellen die Gerichte hohe Anforderungen an dieses „berechtigtes Interesse“, wenn es um das Fortbestehen des Nutzungsverhältnisses geht.

So hat das LG Hamburg entschieden, dass allein die Kündigung der Mitgliedschaft durch einen Gläubiger gem. § 66 GenG nicht ausreicht, um ein berechtigtes Interesse der Genossenschaft zur Kündigung anzunehmen. Das Interesse der Genossenschaft, ausschließlich Mitglieder mit Wohnungen zu versorgen, sei nach „Bedeutung und Schwere“ nicht mit den in § 554 b BGB genannten Beispielfällen vergleichbar.

## **2. Gleichbehandlungsgrundsatz**

Dem Genossenschaftsgesetz ist der Grundsatz der Gleichbehandlung der Mitglieder immanent. Infolge des verstärkten Wettbewerbes auf dem Wohnungsmarkt sind die Wohnungsgenossenschaften gehalten, hinsichtlich der Festlegung zu zeichnender Anteile finanzielle und wohnungsmarktpolitische Problemstellungen in Einklang zu bringen. Gerade unter diesem Gesichtspunkt wird dem Gleichbehandlungsgrundsatz oft nicht entsprochen.

Zu beachten ist, dass das Gesetz lediglich eine relative Gleichbehandlung verlangt. Das bedeutet, dass jedes Mitglied bei gleichen Voraussetzungen das Recht auf Gewährung gleicher Rechte und auf Auferlegung lediglich gleicher Pflichten hat und dass bei ungleichen Voraussetzungen eine sachlich angemessene Differenzierung der Rechte und Pflichten der

Mitglieder gerechtfertigt ist. Dies bedeutet z. Bsp. dass bei unterschiedlichem Wohnungsbestand ( z. B. hinsichtlich der Wohnungsgröße) auch unterschiedliche zu zeichnende Anteile festgelegt werden können. Den Rahmen für diese Frage bildet § 7 a GenG. Unzulässig dürfte jedenfalls sein, dass unterschiedliche Pflichtanteile für gleichen Wohnungsbestand nach der Dauer der Mitgliedschaft festgelegt werden. Während hier früher die Tendenz bestand, Neumitglieder zum Erwerb von Mehranteilen zu verpflichten, geht der Trend zur Werbung neuer Mitglieder und zur besseren Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes heute eher dahin, neuen Mietgliedern Vergünstigungen einzuräumen.

### **3. Aufrechnung mit Genossenschaftsanteilen**

Bei Beendigung von Nutzungsverhältnissen und Kündigung der Mitgliedschaft besteht oft das Problem, dass das Mitglied aus dem Nutzungsverhältnis der Genossenschaft noch Geld schuldet, die Genossenschaftsanteile jedoch noch nicht zur Auseinandersetzung fällig sind. Eine Aufrechnung kann jedoch gemäß § 387 BGB nur mit fälligen Forderungen vorgenommen werden. Zum Zeitpunkt, zu dem die Auszahlung der Genossenschaftsanteile an das ehemalige Mitglied fällig wird, können Forderungen der Genossenschaft bereits verjährt sein. Dies ist insbesondere in Fällen zu beachten, wo die Wohnung nicht im vertragsgemäßen Zustand zurückgegeben wurde. Hier beträgt die Verjährungsfrist, beginnend mit dem Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung, gemäß § 558 BGB sechs Monate.

In einem solchen Fall wäre es wichtig, sich die Forderung vom Mitglied schriftlich anerkennen zu lassen. Damit ist die Verjährung nach § 208 BGB unterbrochen. Gleichzeitig sollte vom Mieter eine Abtretungserklärung auf die Genossenschaftsanteile, zeitlich gerichtet auf die Fälligkeit der Rückzahlung, abverlangt werden.

Übersteigt die Forderung die Höhe der Anteile und man kommt zu keiner Anerkenntnis- und Ratenzahlungsvereinbarung, wird sich ohnedies die Sicherung des Anspruches über einen vollstreckbaren Titel notwendig machen.

### **4. Prüfpflicht**

In den Paragraphen 53 ff GenG ist verbindlich festgelegt, dass sich die Genossenschaften zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch Prüfverbände jährlich prüfen zu lassen haben.

Eine Volksbank hat diese Verpflichtung zur Prüfpflicht in genossenschaftlichen Prüfverbänden durch das Bundesverfassungsgericht überprüfen lassen. Mit seinem Beschluss vom 19.01.2001 (Az. 1 BvR 1759/91) hat das Gericht die Verfassungskonformität des durch das Genossenschaftsgesetz geregelten Prüfsystems bestätigt.